



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 11 czerwca 2026 r.

Poz. 4311

UCHWAŁA NR XXX/881/26 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 13 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Mieszki i Gerberowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668), Rada Miejska w Łodzi uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Mieszki i Gerberowej, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu złożonych w trakcie konsultacji społecznych, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

§ 3. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnej liczby i sposobu

realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć jako:

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15° włącznie;
- 2) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 3) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 6) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
- 7) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 8) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 9) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 10) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - a) zachowanie i ochrona terenów wspierających system ekologiczny Miasta,
 - b) ochrona walorów krajobrazowych terenów otwartych i ich roli klimatyczno-biologicznej;
- 2) w zakresie lokalizowania zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,

- b) dopuszczenie lokalizacji budowli ochronnych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej;
- 3) w zakresie przeznaczenia terenów – zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 4) w zakresie wysokości zabudowy dla budowli ustala się – maksimum 30,0 m.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny 1KDD i 2KDD, polegające na nakazie stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zalesień;
- 2) w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszczenie lokalizacji:
 - a) mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii - w terenach przestrzeni publicznych,
 - b) zamontowanych na budynku:
 - mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu – nakaz zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych w terenach RN-ZN, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt;
- 4) w zakresie ochrony wód - zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- 5) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami - nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych pod drogi,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - c) prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w Gminie;
- 6) w zakresie ochrony powietrza - zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem – istniejącą zabudowę mieszkaniową zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek, określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

2. Parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi oraz infrastrukturę techniczną.

§ 9. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego:

- 1) ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, obejmujące również kominy, anteny oraz inne urządzenia umieszczone na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Łódź na obszarze całego planu;
- 2) ograniczenie wysokości zabudowy, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) na obszarze całego planu.

§ 10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią tereny:

- 1) dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD;
- 2) dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu;
- 3) dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego niniejszym planem miejscowym.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji nowej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych.

2. Określa się warunki powiązań infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym:

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa w ul. Pomorskiej;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – Kolektor VII;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – zagospodarowane w miejscu powstawania;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz – gazociąg niskiego ciśnienia Dn 110 zlokalizowany w ul. Ziarnistej oraz gazociąg średniego ciśnienia Dn 63 zlokalizowany w ul. Gerberowej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Janów 220/110/15 kV.

§ 12. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

§ 13. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów KDD – komunikacji drogowej publicznej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. 1. Dla terenów **1RN-ZN i 2RN-ZN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- c) teren lasu.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy na następujących warunkach:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- powierzchnia zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych i garaży – łącznie maksimum 50 m²,
- wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 5 m,

b) dla zabudowy zagrodowej:

- powierzchnia zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – łącznie maksimum 700 m²,
- wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
 - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – maksimum 8,0 m,

c) dachy - płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 40°.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) powierzchnię działki – minimum 3 000 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 30 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

§ 15. 1. Dla terenu **1KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające - teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

1) klasę D - dojazdowa;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 0 m do 3,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. 1. Dla terenu **2KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające - teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

1) klasę D - dojazdowa;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 5,2 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 17. Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowią załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

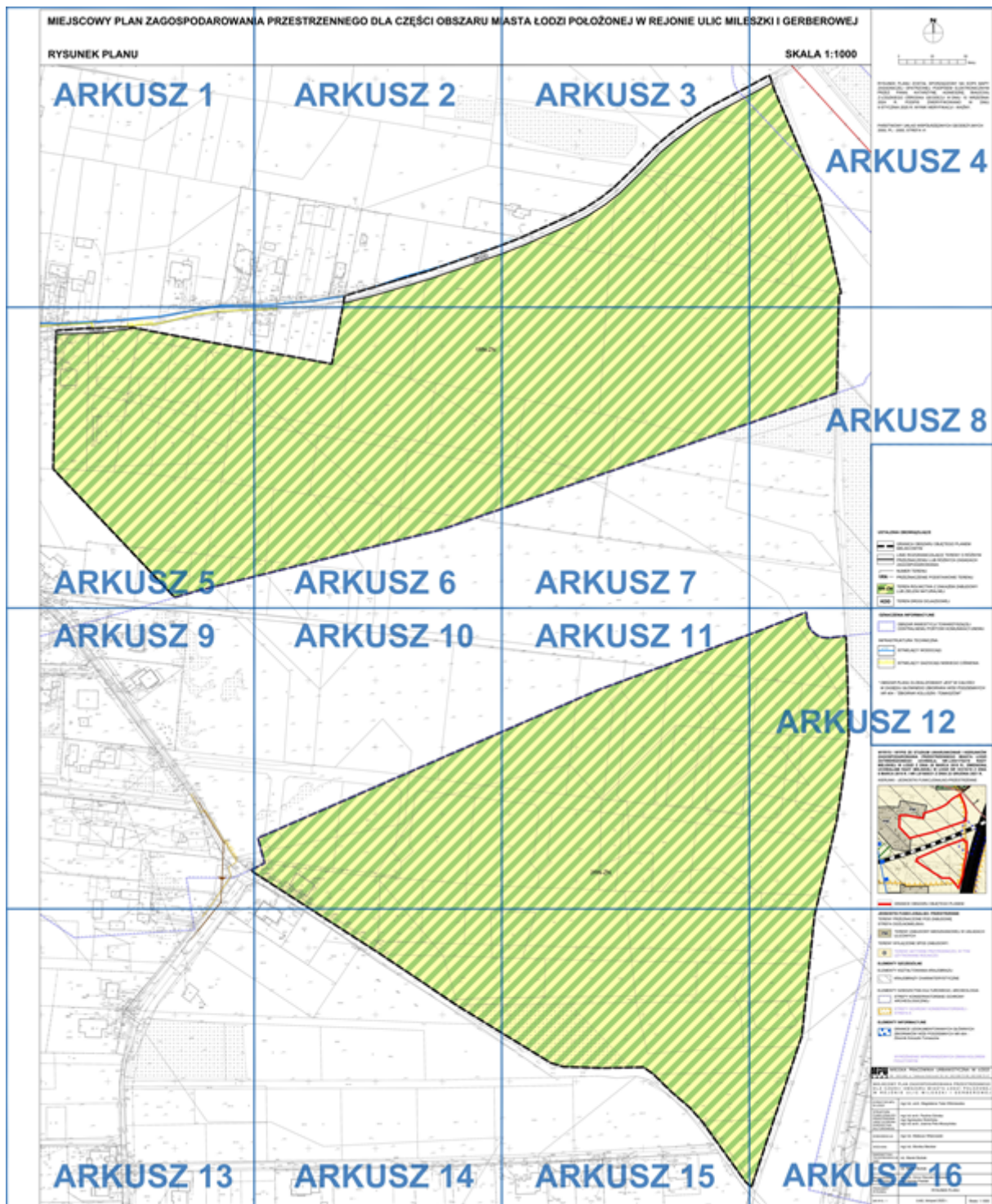
Bartosz DOMASZEWICZ

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXX/881/26

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 13 maja 2026 r.

ARKUSZ ZBIORCZY



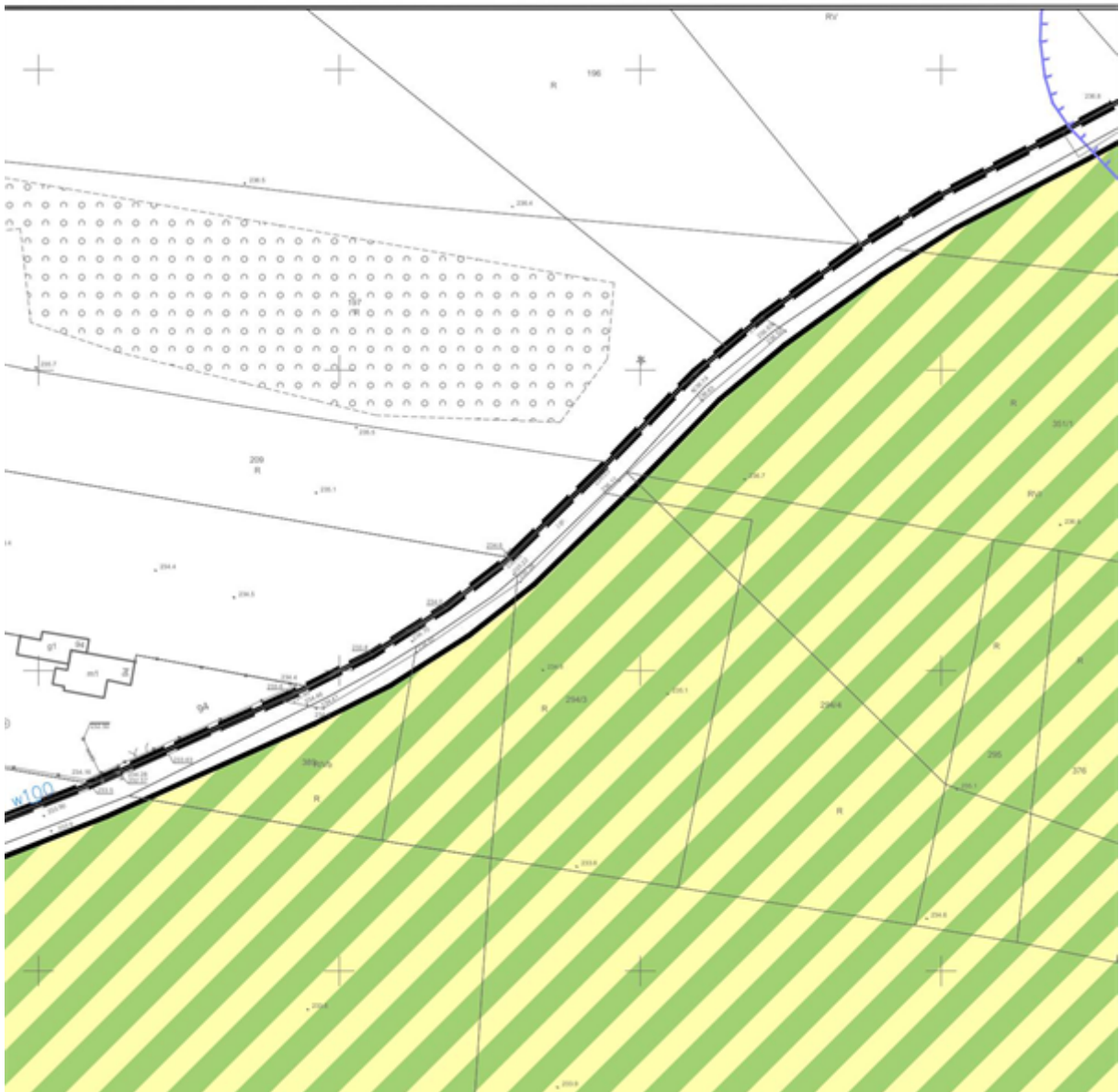
ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWAN**RYSUNEK PLANU**

ARKUSZ 2

IA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MI

ARKUSZ 3

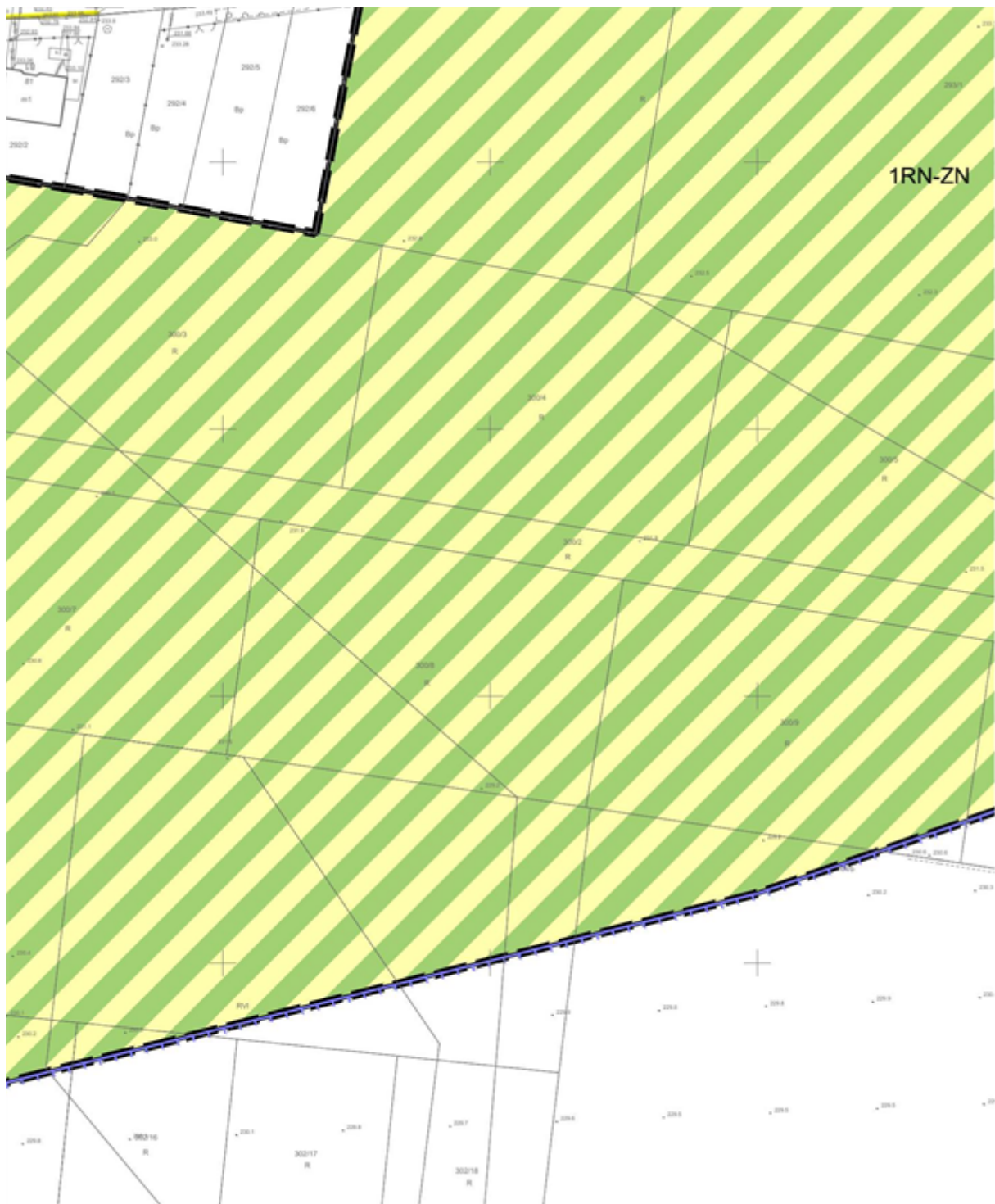
ASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC MILE

PAŃSTWOWY UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH
2000, PL - 2000, STREFA VI

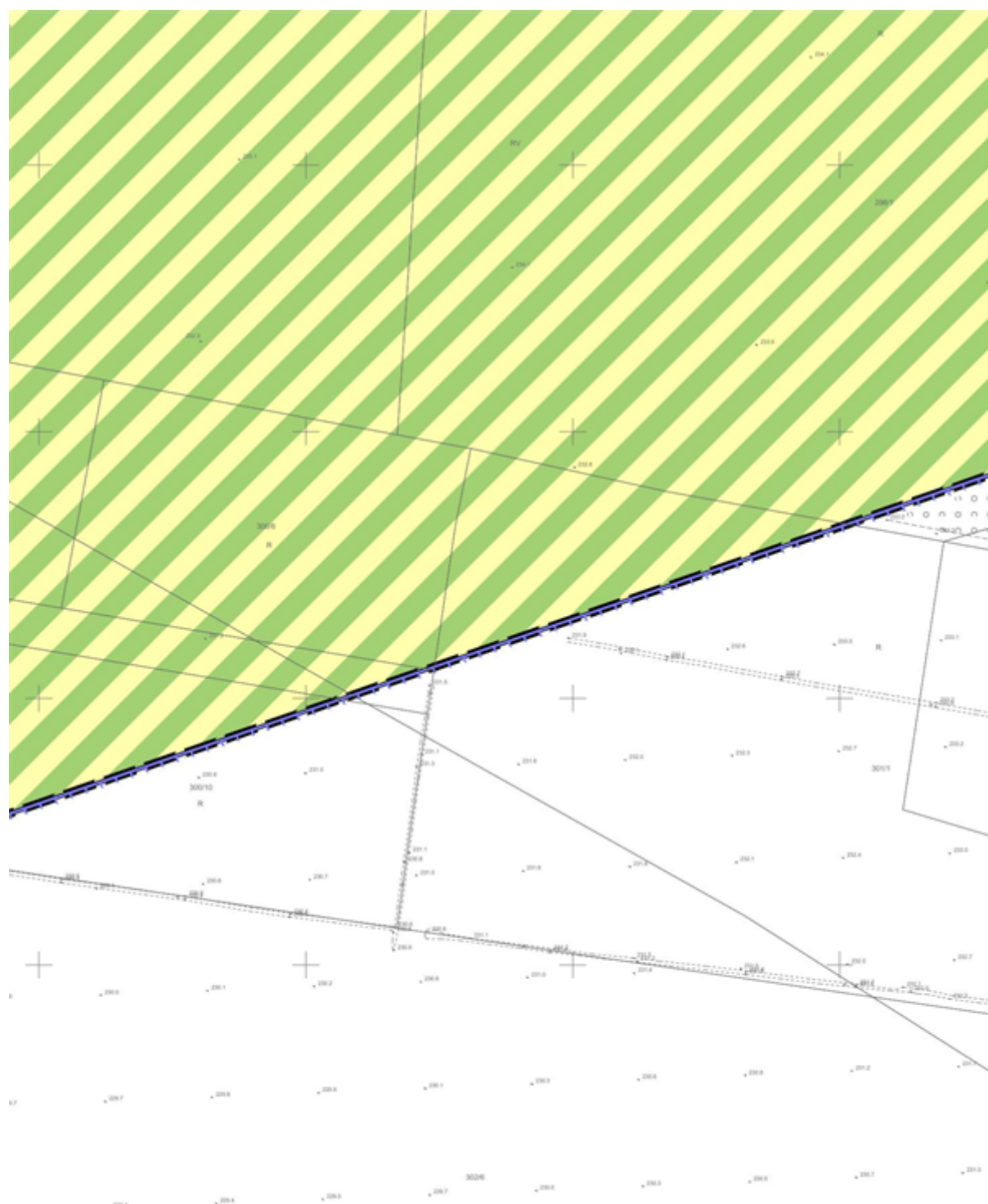
ARKUSZ 5



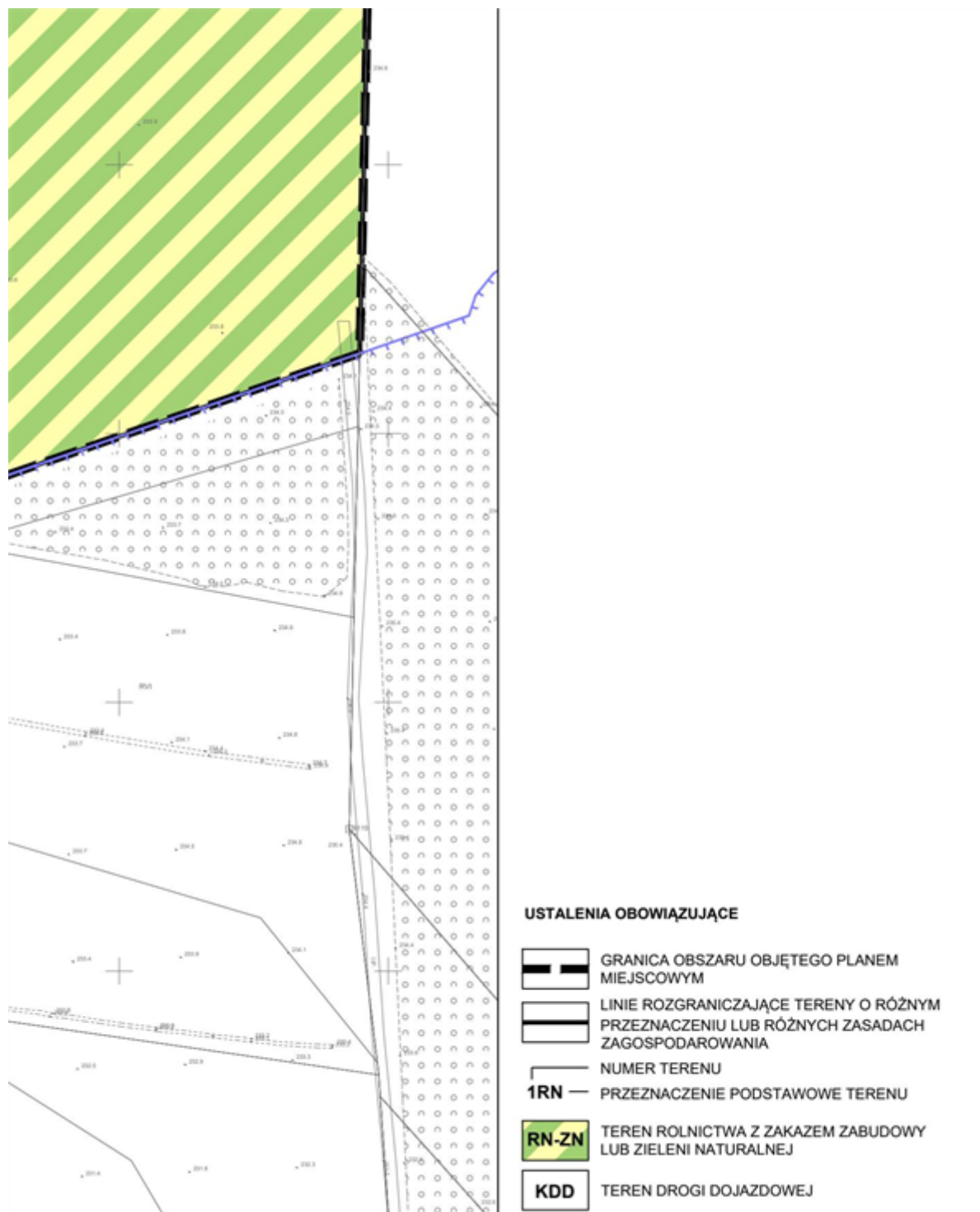
ARKUSZ 6



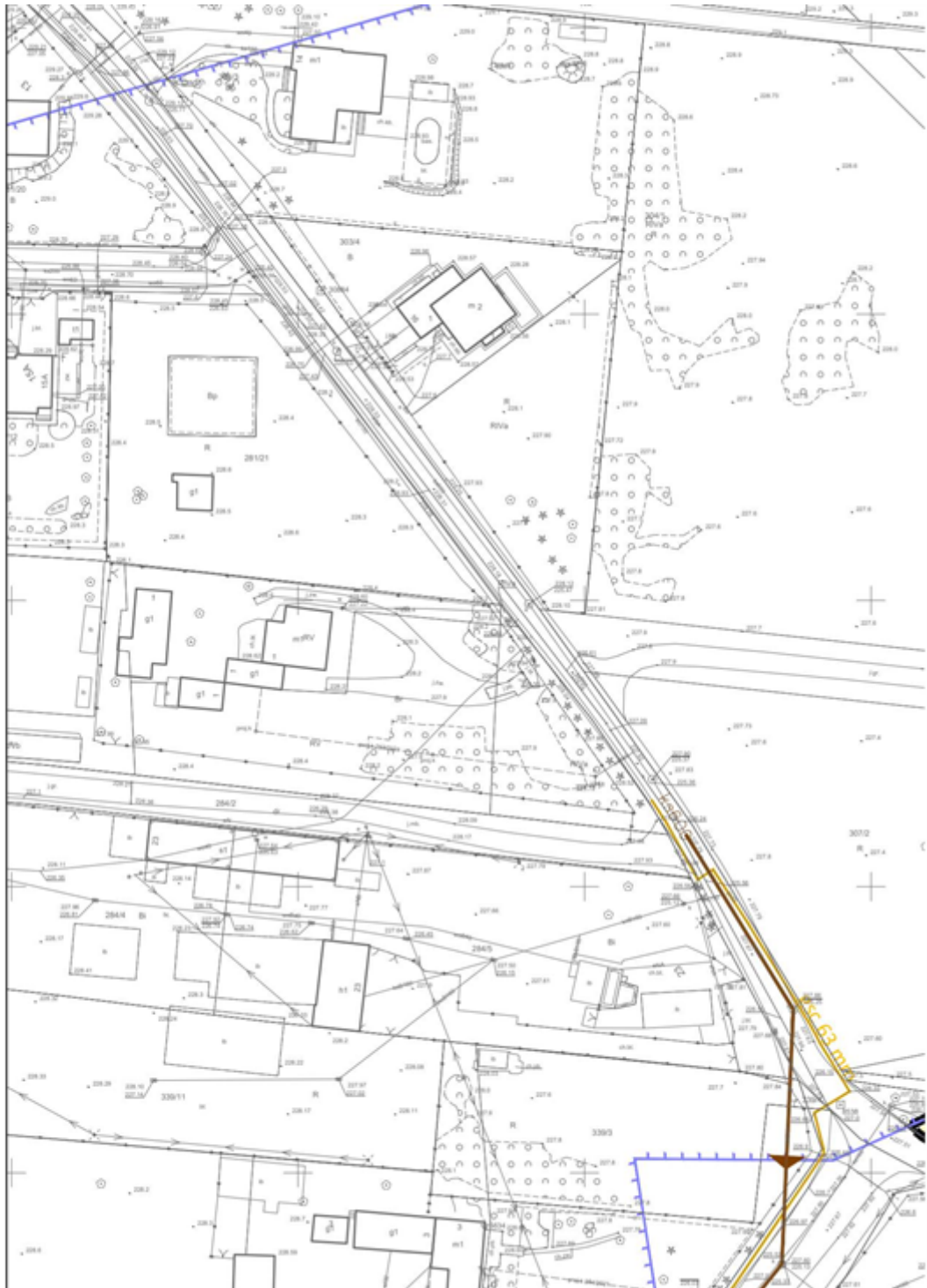
ARKUSZ 7



ARKUSZ 8



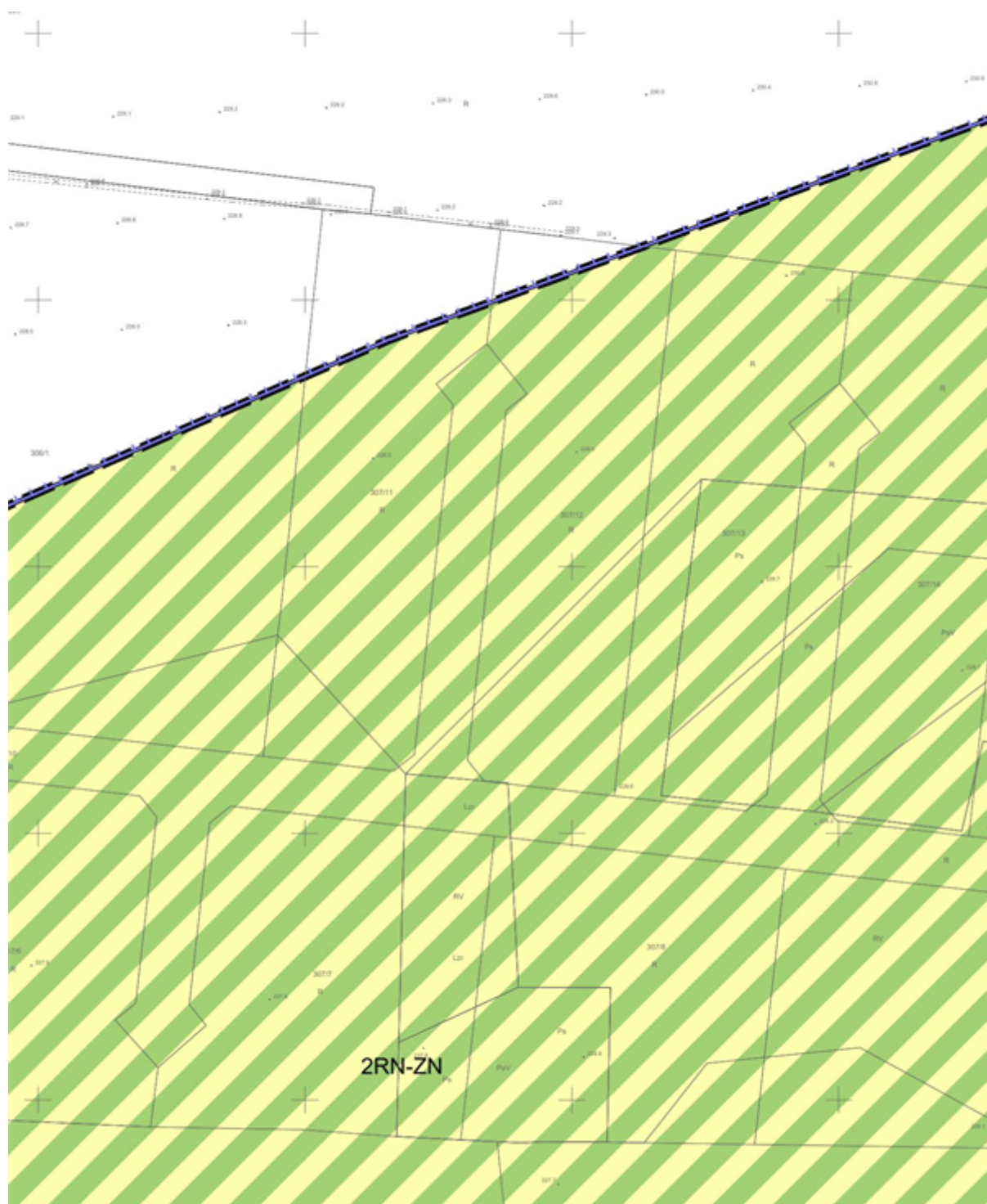
ARKUSZ 9



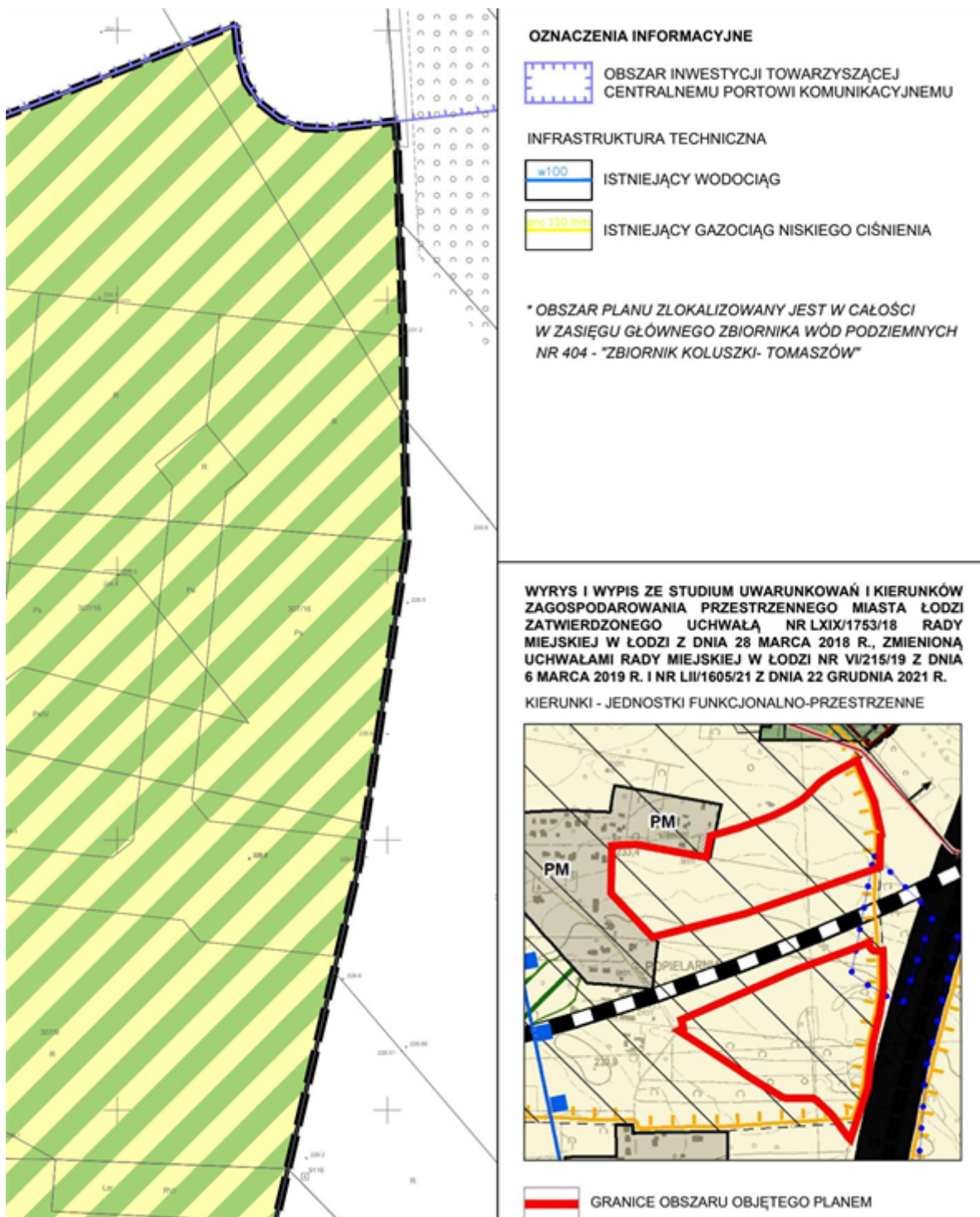
ARKUSZ 10



ARKUSZ 11



ARKUSZ 12



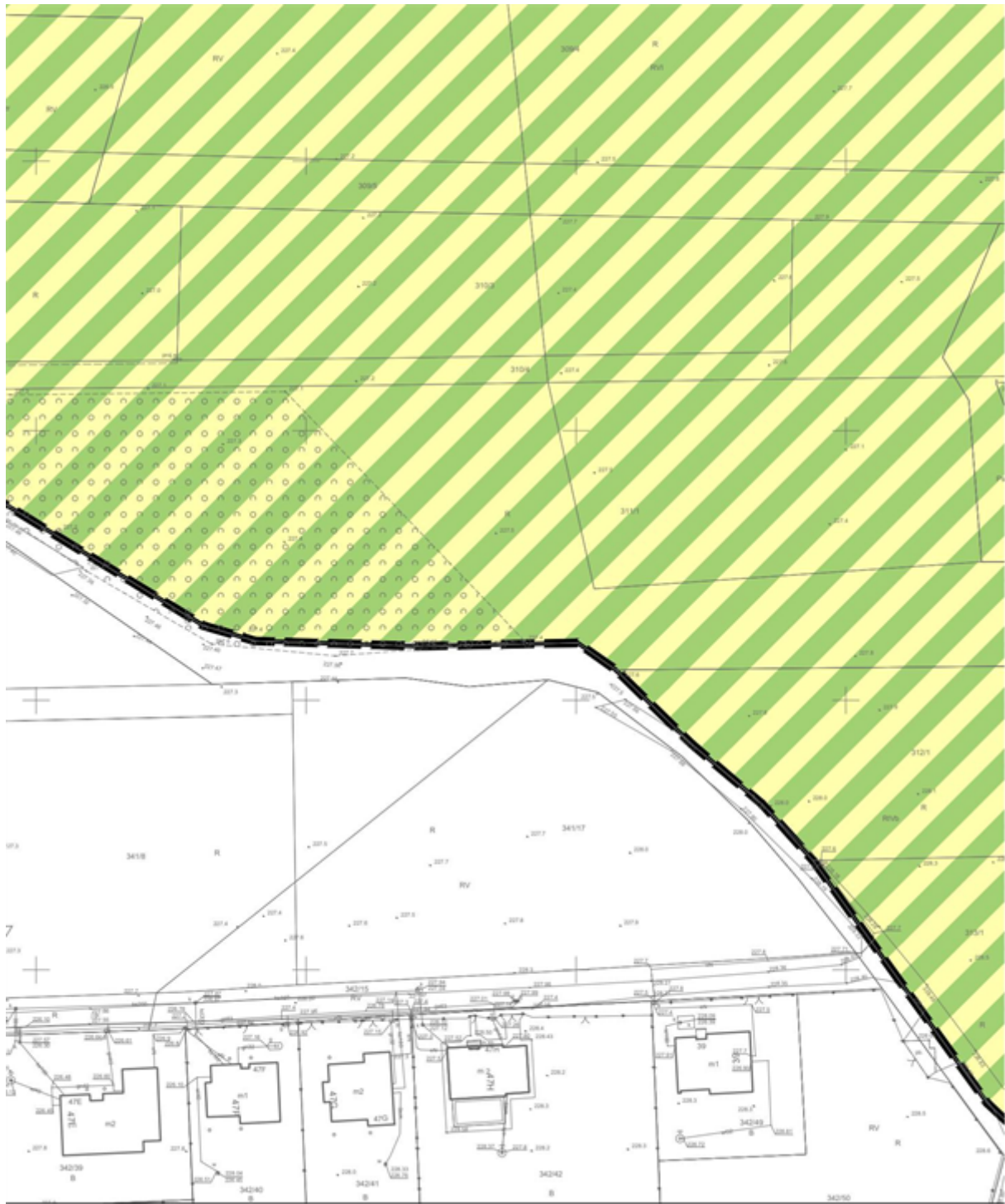
ARKUSZ 13



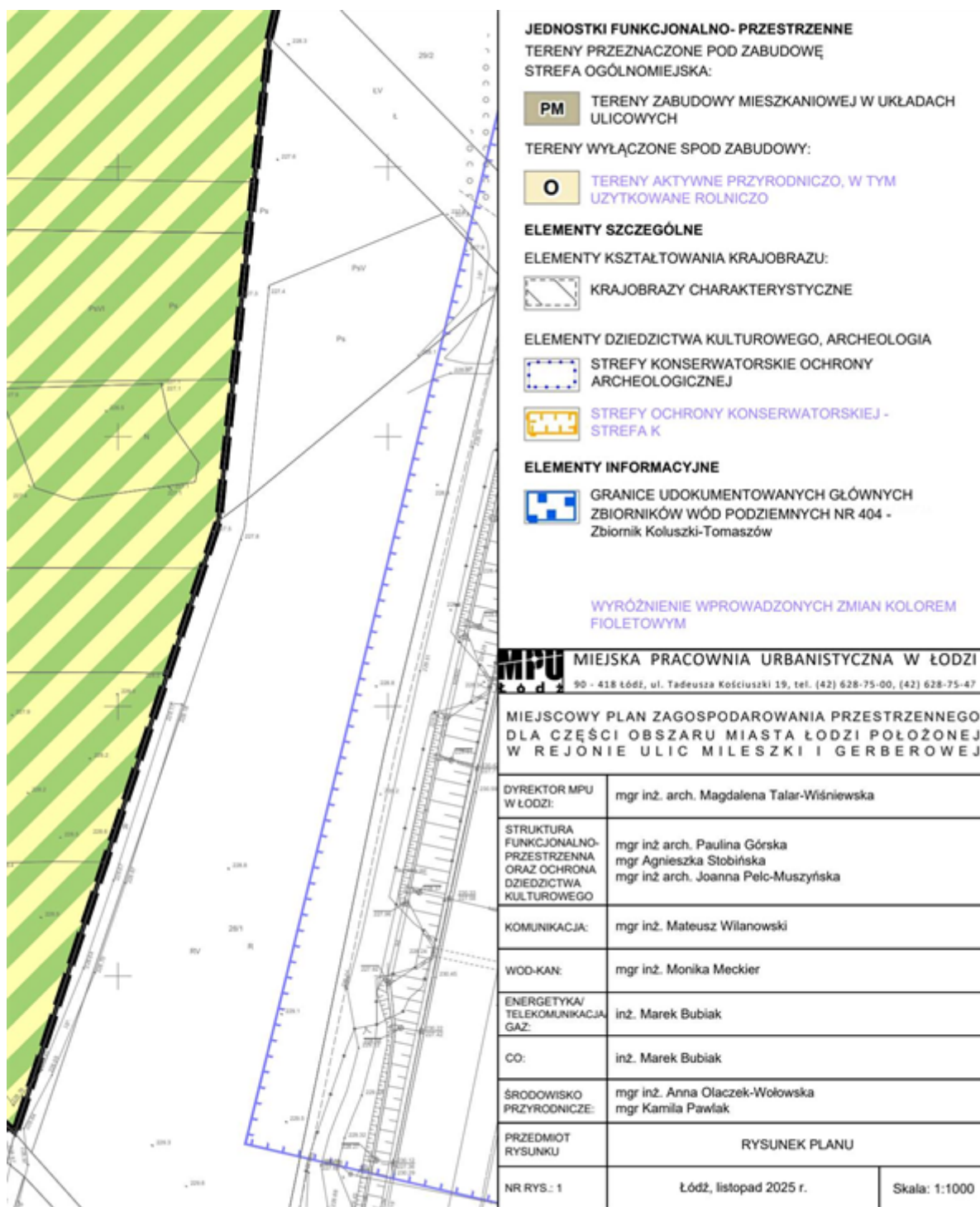
ARKUSZ 14



ARKUSZ 15



ARKUSZ 16



LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NUMER TERENU
- 1RN** — PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE TERENU
-  **RN-ZN** TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
-  **KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  OBSZAR INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ CENTRALNEMU PORTOWI KOMUNIKACYJNEMU

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

-  **w100** ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
-  **gpc 110 mm** ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA

** OBSZAR PLANU ZLOKALIZOWANY JEST W CAŁOŚCI
W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
NR 404 - "ZBIORNIK KOLUSZKI- TOMASZÓW"*

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXX/881/26
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 13 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu złożonych w trakcie konsultacji społecznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Mileszki i Gerberowej, został poddany konsultacjom społecznym w okresie od dnia 12 grudnia 2025 r. do dnia 16 stycznia 2026 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag, tj. do dnia 16 stycznia 2026 r. wpłynęło 9 uwag spełniających wymogi formalne. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła 16 stycznia 2026 r.,
- dotyczy działek nr 293/1 i 298/1 (nie podano obrębu).

Treść uwagi:

„Wnoszę o zmianę ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Widzew-Mileszki w zakresie przeznaczenia działek ewidencyjnych nr **293/1 oraz 298/1**, polegająca na:

- utrzymaniu przeznaczenia terenu jako **terenów zielonych**,
- **dopuszczeniu lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii**, w szczególności **instalacji fotowoltaicznych**,
- jednoczesnym **utrzymaniu zakazu zabudowy mieszkaniowej** na przedmiotowych działkach.

Uzasadnienie uwagi

Działki nr 293/1 oraz 298/1 zostały w projekcie planu przeznaczone jako tereny z zakazem zabudowy, co w obecnym brzmieniu planu uniemożliwia ich racjonalne i funkcjonalne zagospodarowanie.

Inwestor podjął już konkretne i udokumentowane działania zmierzające do realizacji na tym terenie instalacji fotowoltaicznej, finansowanej ze środków pochodzących z **dotacji oraz kredytu**, działając w zaufaniu do kierunków polityki energetycznej oraz zasad zrównoważonego rozwoju.

Przedmiotowe działki stanowią **idealną lokalizację dla instalacji fotowoltaicznych** – nie są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, nie powodują konfliktów przestrzennych ani społecznych oraz zachowują charakter terenów zielonych. Dopuszczenie fotowoltaiki nie naruszy ładu przestrzennego ani walorów środowiskowych obszaru.

Pozostawienie terenów jako całkowicie wyłączonych z jakiegokolwiek zagospodarowania doprowadziłoby do **faktycznego pozbawienia działek funkcji użytkowej**, a tym samym do nieproporcjonalnego ograniczenia prawa własności oraz utraty możliwości wykorzystania poniesionych nakładów finansowych.

Proponowane rozwiązanie - tereny zielone z dopuszczeniem instalacji fotowoltaicznych i bez zabudowy mieszkaniowej - stanowi **rozwiązanie kompromisowe**, zgodne z interesem publicznym, celami klimatycznymi Miasta oraz interesem właściciela nieruchomości.”

Nie dołączono załączników wymienionych w uwadze.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Uwagę w zakresie „utrzymania przeznaczenia terenu jako terenów zielonych” oraz „utrzymania zakazu zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowych działkach” należy uznać za bezzasadną.

Większość działki nr 293/1 oraz fragment działki nr 298/1 objętej przystąpieniem, pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy i przeznaczono w projekcie planu na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej (1RN-ZN).

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668), „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”.

Działka nr 293/1 oraz fragment działki nr 298/1 obręb W-44, objęte przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego, których dotyczy uwaga, położone są w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Ponadto Studium, w strukturze przestrzennej Miasta, wskazuje obszar osiedla Mileszki jako wyróżniający się unikalnymi walorami krajobrazowymi, który należy uznać za krajobraz charakterystyczny - szczególnie cenny dla tożsamości i historii Miasta, ze względu na wartości kulturowe, historyczne, przyrodnicze i estetyczno-widokowe.

Uwagi nieuwzględniono w zakresie dopuszczenia lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w szczególności instalacji fotowoltaicznych.

Celem przedmiotowego projektu planu jest zachowanie i ochrona terenów wspierających system ekologiczny Miasta oraz ochrona walorów krajobrazowych terenów otwartych. Jest to kontynuacja jednolitej polityki przestrzennej Miasta na przedmiotowym obszarze, która znajduje odzwierciedlenie w kolejnych, uchwalanych dokumentach planistycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie. Pomimo faktu, że Studium dopuszcza lokalizację terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych na wybranych obszarach Gminy, m.in. w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, przy ustalaniu przeznaczeń terenów w projekcie planu brano pod uwagę wiele aspektów, między innymi elementy szczególne w zakresie kształtowania krajobrazu i ochrony konserwatorskiej. Cały obszar projektu planu, w opracowaniu Studium, został włączony do strefy ochrony konserwatorskiej „K” i wskazany jako jeden z obszarów stanowiących krajobrazy charakterystyczne Miasta – wymagający ochrony przed przekształceniami. Z tego względu projekt planu nie daje możliwości lokalizacji elektrowni słonecznej na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej (RN-ZN). Natomiast z uwagi na istniejącą zabudowę, która może pojawić się do czasu uchwalenia i wejścia w życie planu miejscowego, projekt planu ustala zasady w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszczając ich lokalizację jako zamontowanych na budynkach w formie mikroinstalacji, bądź instalacji wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego. Projekt planu w § 4 ust. 1 pkt 10 wyjaśnia, iż poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Należy dodać, że północna część działki o nr 293/1 została włączona w granice ul. Mileszki – teren drogi dojazdowej (2KDD).

Pozostała część działki nr 298/1 w obrębie W-44, znajduje się poza obszarem objętym przystąpieniem do sporządzenia planu. Uwaga do projektu planu miejscowego jest rozpatrywana wyłącznie dla części działki objętej przystąpieniem do sporządzenia planu.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 16 stycznia 2026 r.,
- dotyczy działek nr: 307/3, 307/4, 307/5, 307/6, 307/7, 307/8, 307/9, 307/10, 307/11, 307/12, 307/13, 307/14, 307/15 i 307/16 (nie podano obrębu).

Treść uwagi:

„Nadmierna ingerencja w prawo własności (art. 31 ust. 3 i art. 64 Konstytucji RP, art. 1 u.p.z.p.)

Uwagi

Projekt planu miejscowego przewiduje dla terenów RN-ZN całkowity zakaz nowej zabudowy, co stanowi daleko idącą ingerencję w prawo własności. Ograniczenie to nie jest równoważone żadnymi ekwiwalentnymi rozwiązaniami - plan nie przewiduje ani alternatywnych możliwości zabudowy na innych terenach właściciela, ani realnych form rekompensaty.

Rozwiązanie to jest tym bardziej nieuzasadnione, że teren ma wysoki potencjał inwestycyjny (bliskość autostrady A1, planowanej CPK/KDP, sąsiedztwo istniejącej zabudowy), co sama prognoza określa jako „atrakcyjne obszary inwestycyjne”. Jednocześnie zabudowa jednorodzinna koncentruje się bezpośrednio poza granicami planu (ul. Mieszki, Gerberowa), podczas gdy teren wnioskodawcy został arbitralnie przeznaczony na funkcję buforową.

W efekcie gmina przerzuca ciężar realizacji polityki ochrony krajobrazu na wąską grupę właścicieli, bez rzetelnego zbilansowania interesu publicznego i prywatnego, co narusza zasadę proporcjonalności.

Postulaty**1. Zmiana ustaleń planu w zakresie terenów RN-ZN**

Wnoszę o dopuszczenie na terenach RN-ZN co najmniej ograniczonej formy zabudowy (np. zabudowy jednorodzinnej, siedliskowej lub usługowej o niskiej intensywności), adekwatnej do otoczenia i rzeczywistego potencjału lokalizacyjnego

albo alternatywnie:**2. Wprowadzenie rozwiązań kompensacyjnych.**

W przypadku utrzymania zakazu zabudowy - o wprowadzenie realnych mechanizmów kompensacyjnych, takich jak:

- formy rekompensaty odpowiadające skali ograniczenia prawa własności,
- dopuszczenie innych form użytkowania terenów wyłączonych z zabudowy.

3. Ponowne zbilansowanie interesu publicznego i prywatnego

Wnoszę o ponowną analizę rozwiązań planistycznych w świetle konstytucyjnej ochrony prawa własności oraz zasad wynikających z art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem rzeczywistych uwarunkowań przestrzennych i inwestycyjnych terenu.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”.

Działki nr: 307/5, 307/6, 307/7, 307/8, 307/9, 307/13, 307/14, 307/15 i 307/16 oraz fragmenty działek nr: 307/3, 307/4, 307/10, 307/11 i 307/12 obręb W-44, objęte przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego, których dotyczy uwaga, położone są w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Ponadto Studium, w strukturze przestrzennej Miasta, wskazuje obszar osiedla Mieszki jako wyróżniający się unikalnymi walorami krajobrazowymi, który należy uznać za krajobraz charakterystyczny - szczególnie cenny

dla tożsamości i historii Miasta, ze względu na wartości kulturowe, historyczne, przyrodnicze i estetyczno-widokowe.

Z uwagi na powyższe, działki nr: 307/5, 307/6, 307/7, 307/8, 307/9, 307/13, 307/14, 307/15 i 307/16 oraz fragmenty działek nr: 307/3, 307/4, 307/10, 307/11 i 307/12 obręb W-44, objęte przystąpieniem, pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy i przeznaczono w projekcie planu na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej (2RN-ZN).

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy stałoby w sprzeczności z ustaleniami Studium. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona niezurbanizowanych terenów wspierających system ekologiczny Miasta oraz ochrona walorów krajobrazowych terenów otwartych.

W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dotychczasowego zagospodarowania w granicach istniejących podziałów własnościowych i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności”, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Pozostałe części działek nr: 307/3 i 307/4, 307/10, 307/11 i 307/12 w obrębie W-44, znajdują się poza obszarem objętym przystąpieniem do sporządzenia planu. Uwagi do planu miejscowego są rozpatrywane wyłącznie dla części działek objętych przystąpieniem.

Uwaga nr 3,

Uwaga nr 7

- wpłynęły 16 stycznia 2026 r.,

- dotyczą działek nr: 299/33, 458, 309/2 (działka nr 309/2, to aktualne nr działek: 309/10, 309/11, 309/12, 309/13, 309/15 i 309/16), 307/5 i 307/6 (nie podano obrębu).

Uwagi o numerach 3 i 7 dotyczą tego samego zagadnienia i zostały rozpatrzone łącznie.

Treść uwag:

„(...) UWAGA: WYŁĄCZENIE WYMAGANYCH WSKAŹNIKÓW ZABUDOWY

Problem: § 3 ust. 2 wyłącza maksymalną/minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych i linie zabudowy. Jednocześnie § 14 ust. 3 pkt 2 dopuszcza rozbudowę zabudowy mieszkaniowej (do 150 m²) i zagrodowej (do 700 m²).

Uzasadnienie: Artykuł 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. wymaga określenia wskaźników.

Wyłączenie powołując się na "brak podstaw" jest niewystarczające, jeśli zabudowa jest jednocześnie dopuszczona. Spowoduje to:

- Brak kontroli gęstości zabudowy (całe działki mogą być zabudowane bez zieleni)
- Naruszenie art. 7 projektu (ochrona przyrody)
- Brak dostępności dla osób niepełnosprawnych
- Niejasności przy wydawaniu warunków zabudowy

Postulat: Wnioskuje o określenie w planie:

- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30-40% na każdej działce

- Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25-30% dla zabudowy mieszkaniowej
- Minimum 1 miejsca parkingowego dla osób z kartą parkingową na działkę
- Linie zabudowy wskazane na rysunku planu lub jasne oświadczenie, że zabudowa dopuszczalna wyłącznie w miejscu zabudowy istniejącej.

Jeśli wskaźniki rzeczywiście nie są potrzebne, wnioskuję o szczegółowe uzasadnienie w uzasadnieniu planu wraz z analizą stanu faktycznego terenu.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”.

Działki nr 458 oraz: 309/11, 309/12, 309/13, 309/15 i 309/16 i 309/10 (dawny nr dz. 309/2) oraz 307/5 i 307/6 obręb W-44, objęte przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego, których dotyczą uwagi, położone są w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Ponadto Studium, w strukturze przestrzennej Miasta, wskazuje obszar osiedla Mileszki jako wyróżniający się unikalnymi walorami krajobrazowymi, który należy uznać za krajobraz charakterystyczny - szczególnie cenny dla tożsamości i historii Miasta, ze względu na wartości kulturowe, historyczne, przyrodnicze i estetyczno-widokowe.

Z uwagi na powyższe, działki nr 458 oraz: 309/11, 309/12, 309/13, 309/15 i 309/16 (dawny nr dz. 309/2), 307/5 i 307/6, a także fragmenty działek nr 299/33 i 309/10 (dawny nr dz. 309/2) obręb W-44, pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy i przeznaczono w projekcie planu na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej (RN-ZN).

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy stałoby w sprzeczności z ustaleniami Studium. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona nieurbanizowanych terenów wspierających system ekologiczny Miasta oraz ochrona walorów krajobrazowych terenów otwartych. Projekt planu wprowadza zakaz lokalizacji budynków we wszystkich terenach RN-ZN, co oznacza, że nie ma podstaw do określania w planie maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy. Należy wyjaśnić, że zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, w granicach przystąpienia do sporządzenia planu, procesy budowlane oraz wydawane na ich podstawie pozwolenia na budowę, pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium oraz projektem planu miejscowego. Niemniej jednak ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, pozostają w mocy i mogą być realizowane zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów otwartych, co jest zgodne z obecnym użytkowaniem. Natomiast projekt planu, będąc w zgodzie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W § 4 ust. 1 pkt 10 projektu planu miejscowego poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Projekt planu jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m.in. w zakresie procedury planistycznej oraz

z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404).

Należy dodać, że północna część działki o nr 299/33 została włączona w granice ul. Milezki – teren drogi dojazdowej (1KDD).

Pozostała część działki nr 309/10 w obrębie W-44, znajduje się poza obszarem objętym przystąpieniem do sporządzenia planu. Uwagi do planu miejscowego są rozpatrywane wyłącznie dla części działek objętych przystąpieniem.

Pozostałe wątki wskazane w uwadze wykraczają poza zakres merytoryczny planu miejscowego określony ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nr 4,

Uwaga nr 5

- wpłynęły 16 stycznia 2026 r.,

- dotyczą działek nr: 299/33, 458, 309/2 (działka nr 309/2, to aktualne nr działek: 309/10, 309/11, 309/12, 309/13, 309/15 i 309/16), 307/5 i 307/6 (nie podano obrębu).

Uwagi o numerach 4 i 5 dotyczą tego samego zagadnienia i zostały rozpatrzone łącznie.

Treść uwag:

„(...) BRAK LINII ZABUDOWY NA DZIAŁKACH, NA KTÓRYCH ISTNIEJĄ BUDYNKI LUB BĘDĄ ISTNIEĆ ZGODNIE Z WYDANYMI POZWOLENIAMI NA BUDOWE.

Art. 15 ust. 2 pkt 6 wymaga wskazania linii zabudowy. Plan określa jedynie:

- Powierzchnie zabudowy (150-700 m²)
- Wysokość (10,5 m, 8 m, 5 m w zależności od typu).

Ale nie wskazuje linii zabudowy na rysunku, co może prowadzić do sporów przy wydawaniu pozwoleń na budowę. Czy linia zabudowy ma być zgodna z granicą działki? Czy odległa od granicy? W planie nie ma takich zapisów.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”.

Działki nr 458 oraz: 309/11, 309/12, 309/13, 309/15 i 309/16 (dawny nr dz. 309/2) oraz 307/5 i 307/6, a także fragmenty działek nr 299/33 i 309/10 (dawny nr dz. 309/2) obręb W-44, objęte przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego, których dotyczą uwagi, położone są w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Ponadto Studium, w strukturze przestrzennej Miasta, wskazuje obszar osiedla Milezki jako wyróżniający się unikalnymi walorami krajobrazowymi, który należy uznać za krajobraz charakterystyczny - szczególnie cenny dla tożsamości i historii Miasta, ze względu na wartości kulturowe, historyczne, przyrodnicze i estetyczno-widokowe.

Z uwagi na powyższe, działki nr 458 oraz: 309/11, 309/12, 309/13, 309/15 i 309/16 (dawny nr dz. 309/2) oraz fragmenty działek nr 299/33 i 309/10 (dawny nr dz. 309/2) obręb W-44, objęte przystąpieniem,

pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy i przeznaczono w projekcie planu na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej (RN-ZN).

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy stałoby w sprzeczności z ustaleniami Studium. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona niezurbanizowanych terenów wspierających system ekologiczny Miasta oraz ochrona walorów krajobrazowych terenów otwartych. Projekt planu wprowadza zakaz lokalizacji budynków we wszystkich terenach RN-ZN, co oznacza, że nie ma podstaw do określania w planie linii zabudowy. Należy wyjaśnić, że zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, w granicach przystąpienia do sporządzenia planu procesy budowlane oraz wydawane na ich podstawie pozwolenia na budowę, pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium oraz projektem planu miejscowego. Niemniej jednak ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, pozostają w mocy i mogą być realizowane zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów otwartych, co jest zgodne z obecnym użytkowaniem. Natomiast projekt planu, będąc w zgodzie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W § 4 ust. 1 pkt 10 projektu planu miejscowego poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. W myśl § 14 ust. 3 projekt planu dopuszcza jedynie rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, co nie wymaga wyznaczenia linii zabudowy, ponieważ roboty budowlane (określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Dz. U. z 2025 r. poz. 418, 1080, 1535, 1673 i 1847) będą mogły polegać jedynie na powiększaniu już istniejących budynków, przy spełnieniu warunków zabudowy określonych w planie.

Projekt planu jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m.in. w zakresie procedury planistycznej oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy dodać, że północna część działki o nr 299/33 została włączona w granice ul. Mileszki – teren drogi dojazdowej (1KDD).

Pozostałe części działek nr: 307/3 i 307/4, 307/10, 307/11 i 307/12 w obrębie W-44, znajdują się poza obszarem objętym przystąpieniem do sporządzenia planu. Uwagi do planu miejscowego są rozpatrywane wyłącznie dla części działek objętych przystąpieniem.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 16 stycznia 2026 r.,

- dotyczy działek nr: 307/3, 307/4, 307/5, 307/6, 307/7, 307/8, 307/9, 307/10, 307/11, 307/12, 307/13, 307/14, 307/15 i 307/16 (nie podano obrębu).

Treść uwagi:

„DZIAŁKA NR 307/3, 307/4, 307/5, 307/6, 307/7, 307/8, 307/9, 307/10, 307/11, 307/12, 307/13, 307/14, 307/15 i 307/16. UWAGA: **BRAK MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA TERENÓW OBJĘTYCH PROJEKTEM NA MIEJSCE WYTWARZANIA ENERGII ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH OZE**

Studium wskazuje obszary, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Dla całego obszaru Miasta przewiduje się zwiększenie wykorzystania energii z promieniowania słonecznego na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Dlaczego wobec takich zapisów Projekt planu ignoruje je i zakazuje lokalizacji urządzeń do pozyskiwania energii słonecznej. Dopuszcza się jedynie montaż tego typu urządzeń na budynkach, a plan w całości wprowadza zakaz zabudowy. Miejsce zużycia energii ze źródeł odnawialnych nie musi być takie samo jak miejsce jej produkcji. Energia może być oddawana do sieci i spożytkowana w całym Mieście. Projekt planu ignoruje postulat dot. Energii odnawialnej zawarte w Studium.

Postulat: Wprowadzenie zapisów umożliwiających pozyskiwanie energii słonecznej ze źródeł odnawialnych nie tylko na budynkach, ale również na całych terenach wyłączonych spod zabudowy.

Jeżeli taka możliwość została z jakiś powodów wykluczona i niedopuszczona w planie proszę o przedstawienie powodów popartych analizami z których taki zakaz wynika.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”.

Działki nr: 307/5, 307/6, 307/7, 307/8, 307/9, 307/13, 307/14, 307/15 i 307/16 oraz fragmenty działek nr: 307/3, 307/4, 307/10, 307/11 i 307/12 obręb W-44, objęte przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego, których dotyczy uwaga, położone są w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Ponadto Studium, w strukturze przestrzennej Miasta, wskazuje obszar osiedla Mileszki jako wyróżniający się unikalnymi walorami krajobrazowymi, który należy uznać za krajobraz charakterystyczny - szczególnie cenny dla tożsamości i historii Miasta, ze względu na wartości kulturowe, historyczne, przyrodnicze i estetyczno-widokowe.

Z uwagi na powyższe, działki nr: 307/5, 307/6, 307/7, 307/8, 307/9, 307/13, 307/14, 307/15 i 307/16 oraz fragmenty działek nr: 307/3, 307/4, 307/10, 307/11 i 307/12 obręb W-44, objęte przystąpieniem, pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy i przeznaczono w projekcie planu na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej (2RN-ZN).

Należy wyjaśnić, że zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy w granicach przystąpienia do sporządzenia planu, procesy budowlane oraz wydawane na ich podstawie pozwolenia na budowę, pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium oraz projektem planu miejscowego. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów otwartych, co jest zgodne z obecnym użytkowaniem.

Natomiast podkreśleniu zasługuje fakt, że celem przedmiotowego projektu planu jest zachowanie i ochrona terenów wspierających system ekologiczny Miasta oraz ochrona walorów krajobrazowych terenów otwartych. Jest to kontynuacja jednolitej polityki przestrzennej Miasta na przedmiotowym obszarze, która znajduje odzwierciedlenie w kolejnych, uchwalanych dokumentach planistycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie. Pomimo tego, że Studium dopuszcza lokalizację terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych na wybranych obszarach Gminy, m.in. w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, przy ustalaniu przeznaczeń terenów w projekcie planu brano pod uwagę wiele aspektów, między innymi elementy szczególne w zakresie kształtowania krajobrazu i ochrony konserwatorskiej. Cały obszar projektu planu, w opracowaniu Studium, został włączony do strefy ochrony konserwatorskiej „K” i wskazany jako jeden z obszarów stanowiących krajobrazy charakterystyczne Miasta – wymagający ochrony przed przekształceniami. Z tego względu projekt planu nie daje możliwości lokalizacji elektrowni słonecznej na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej (RN-ZN). Natomiast z uwagi na istniejącą zabudowę, która może pojawić się do czasu uchwalenia i wejścia w życie planu miejscowego, projekt planu ustala zasady w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszczając ich lokalizację jako zamontowanych na budynkach w formie mikroinstalacji, bądź instalacji wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego. Projekt planu w § 4 ust. 1 pkt 10 wyjaśnia, iż poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Pozostałe części działek nr: 307/3 i 307/4, 307/10, 307/11 i 307/12 w obrębie W-44, znajdują się poza obszarem objętym przystąpieniem do sporządzenia planu. Uwagi do planu miejscowego są rozpatrywane wyłącznie dla części działek objętych przystąpieniem.

Pozostałe wątki wskazane w uwadze wykraczają poza zakres merytoryczny planu miejscowego określony ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 16 stycznia 2026 r.,
- dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Treść uwagi:

„Działając jako uczestnik procedury planistycznej, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Braki prognozy oddziaływania na środowisko

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona dla projektu planu nie przedstawia w sposób wystarczający alternatywnych rozwiązań planistycznych. W szczególności:

- nie zawiera porównawczej analizy wariantów zagospodarowania o różnym stopniu restrykcyjności,
- nie odnosi się w sposób wyczerpujący do wariantu braku realizacji planu,
- w ograniczonym zakresie analizuje skutki społeczne i ekonomiczne przyjętych rozwiązań.

Powyższe utrudnia ocenę, czy przyjęte ustalenia są rozwiązaniami koniecznymi i proporcjonalnymi.

2. Jednostronny charakter przyjętych rozwiązań planistycznych

Projekt planu przewiduje bardzo szeroki zakres terenów wyłączonych spod nowej zabudowy, bez różnicowania rozwiązań w zależności od:

- stopnia przekształcenia terenu,
- jego powiązań z istniejącą strukturą osadniczą,
- sąsiedztwa infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W projekcie planu brak jest analizy możliwości zastosowania rozwiązań pośrednich lub etapowych, które mogłyby w większym stopniu równoważyć cele ochrony środowiska i cele rozwoju przestrzennego.

3. Kontekst planowanych inwestycji celu publicznego

Zwracam uwagę, że obszar objęty projektem planu pozostaje w związku z planowaną realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury kolejowej.

W dokumentacji planistycznej brak jest jednak jednoznacznego odniesienia do relacji pomiędzy ustaleniami planu a planowanymi inwestycjami infrastrukturalnymi, w szczególności w zakresie:

- kumulacji skutków przestrzennych i środowiskowych,
- wpływu przyjętych ustaleń na sytuację właścicieli nieruchomości położonych w obszarze oddziaływania tych inwestycji.

Wymaga to, w mojej ocenie, pogłębionej analizy.

4. Moment procedowania planu

Projekt planu procedowany jest w okresie poprzedzającym wejście w życie planu ogólnego, który w nowym systemie planowania przestrzennego ma pełnić kluczową rolę w kształtowaniu przeznaczeń terenów.

W tym kontekście zasadne wydaje się szczególnie wnikliwe rozważenie trwałości i spójności przyjmowanych obecnie ustaleń.

Wniosek

W związku z powyższym wnoszę o:

- uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko o analizę wariantów alternatywnych,
- ponowne przeanalizowanie projektu planu w szerszym kontekście przestrzennym, środowiskowym i społecznym,
- rozważenie zasadności ponownego wyłożenia projektu planu po dokonaniu stosownych uzupełnień.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”.

Tereny objęte przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego, położone są w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Ponadto Studium, w strukturze przestrzennej Miasta, wskazuje obszar osiedla Mileszki jako wyróżniający się unikalnymi walorami krajobrazowymi, który należy uznać za krajobraz charakterystyczny - szczególnie cenny dla tożsamości i historii Miasta, ze względu na wartości kulturowe, historyczne, przyrodnicze i estetyczno-widokowe.

Z uwagi na powyższe nieruchomości, zlokalizowane w granicach przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu, pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy i przeznaczono w projekcie planu na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej (RN-ZN) oraz częściowo pod tereny drogi dojazdowej (KDD) – ul. Mileszki.

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy stałoby w sprzeczności z ustaleniami Studium. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona nieurbanizowanych terenów wspierających system ekologiczny Miasta oraz ochrona walorów krajobrazowych terenów otwartych. Projekt planu wprowadza zakaz lokalizacji budynków we wszystkich terenach RN-ZN. Należy wyjaśnić, że zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy procesy budowlane oraz wydawane na ich podstawie pozwolenia na budowę, pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium oraz projektem planu miejscowego. Niemniej jednak ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, pozostają w mocy i mogą być realizowane zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów otwartych, co jest zgodne z obecnym użytkowaniem oraz zapisami Studium i dąży do zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru.

Projekt planu jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m.in. w zakresie procedury planistycznej oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zawartość prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została opracowana w dostosowaniu do obowiązujących przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 51, 52 i 53) (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 1535), a także wytycznych Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi. Należy dodać, że projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora

Sanitarnego w Łodzi. Wymienione instytucje nie stwierdziły braków w przedstawionej prognozie środowiskowej, a przekazane im materiały zaopiniowały bez uwag.

Należy wyjaśnić, że zgodnie z art. 27a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy albo jego zmiana może być sporządzany w trakcie sporządzania planu ogólnego albo jego zmiany.

Pozostałe wątki wskazane w uwadze wykraczają poza zakres merytoryczny planu miejscowego określony ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 16 stycznia 2026 r.,
- dotyczy działek nr 307/2-307/16, obręb W-44.

Treść uwagi:

„Działając jako właściciel nieruchomości położonych w obszarze objętym projektem planu, tj. działek ewidencyjnych nr 307/2-307/16 obręb W-44, wnoszę na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym następujące uwagi:

1. Nadmierna Ingerencja w prawo własności w Jednostce „O”

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, teren obejmujący działki nr 307/2-307/16 znajduje się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O - tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”.

Studium dla tej jednostki:

- przewiduje ochronę terenów otwartych,
- dopuszcza jednak możliwość rozbudowy istniejących siedlisk oraz zabudowy w granicach istniejącego zainwestowania, przy zachowaniu zasad ochrony środowiska.

Tymczasem projekt planu:

- obejmuje wskazane działki terenami RN-ZN,
- wprowadza całkowity zakaz lokalizacji nowych budynków, niezależnie od uwarunkowań lokalnych,
- nie różnicuje sytuacji właścicieli nieruchomości, nie uwzględniając stopnia przekształcenia terenu ani jego powiązań z istniejącą strukturą osadniczą.

Tak daleko idące ograniczenie stanowi nadmierną ingerencję w prawo własności, niepoprzedzoną analizą proporcjonalności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Brak Indywidualnej analizy skutków planu dla konkretnych nieruchomości

Projekt planu oraz jego uzasadnienie:

- nie zawierają analizy skutków wprowadzenia zakazu zabudowy dla konkretnych działek,
- nie odnoszą się do sytuacji właścicieli gruntów, dla których plan powoduje faktyczne pozbawienie możliwości racjonalnego wykorzystania nieruchomości.

Takie podejście abstrahuje od rzeczywistego stanu własnościowego i funkcjonalnego terenu, co jest sprzeczne z zasadą zrównoważonego kształtowania polityki przestrzennej.

3. Braki prognozy oddziaływania na środowisko w odniesieniu do działek nr 307/2-307/16

Prognoza oddziaływania na środowisko:

- nie analizuje wariantów alternatywnych w odniesieniu do terenów objętych jednostką „O”,
- nie rozważa możliwości łagodniejszych rozwiązań planistycznych, np. ograniczonej zabudowy w granicach istniejącego zainwestowania,
- pomija skutki społeczno-ekonomiczne całkowitego zakazu zabudowy dla właścicieli nieruchomości.

4. Związek projektu planu z planowaną Inwestycją kolei dużych prędkości:

Wskazuję, że przez znaczną część działek nr 307/2-307/16 planowany jest przebieg tunelu kolei dużych prędkości, stanowiącej inwestycję celu publicznego.

W tym kontekście należy zwrócić uwagę, że:

- projekt planu wprowadza najdalej idące możliwe ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,
- ograniczenia te dotyczą obszaru pokrywającego się z planowanym przebiegiem inwestycji kolejowej,
- miasto Łódź, jako organ planistyczny, jest jednocześnie podmiotem, który w przyszłości może ponosić ciężar wypłaty odszkodowań związanych z realizacją tej inwestycji.

Taki układ okoliczności rodzi poważne wątpliwości, czy projekt planu nie prowadzi do instrumentalnego obniżenia wartości nieruchomości w celu ograniczenia przyszłych kosztów odszkodowawczych, co stanowiłoby nadużycie władztwa planistycznego oraz obejście zasad słusznego odszkodowania.

W projekcie planu oraz w prognozie oddziaływania na środowisko brakuje jakiejkolwiek analizy wpływu planowanych ustaleń na sytuację właścicieli nieruchomości objętych planowaną inwestycją celu publicznego, jak również odniesienia do kumulacji skutków planu miejscowego i przyszłego wywłaszczenia.

Z uwagi na powyższe, projekt planu wymaga szczególnie wnikliwej analizy pod kątem zgodności z zasadą proporcjonalności, ochrony prawa własności oraz bezstronności organu planistycznego.

Wniosek

Wnoszę o:

- ponowne przeanalizowanie projektu planu w zakresie dotyczącym działek nr 307/2-307/16,
- rozważenie rozwiązań planistycznych mniej restrykcyjnych niż całkowity zakaz zabudowy,
- uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko w zakresie analizy wariantów.

Jednocześnie wskazuję, że nieuwzględnienie niniejszych uwag może skutkować podjęciem dalszych kroków prawnych.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”.

Działki nr: 307/5, 307/6, 307/7, 307/8, 307/9, 307/13, 307/14, 307/15 i 307/16 oraz fragmenty działek nr: 307/2, 307/3, 307/4, 307/10, 307/11 i 307/12 obręb W-44, objęte przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego, których dotyczy uwaga, położone są w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Ponadto Studium, w strukturze przestrzennej Miasta, wskazuje obszar osiedla Mileszki jako wyróżniający się unikalnymi walorami krajobrazowymi, który należy uznać za krajobraz charakterystyczny - szczególnie cenny dla tożsamości i historii Miasta, ze względu na wartości kulturowe, historyczne, przyrodnicze i estetyczno-widokowe.

Z uwagi na powyższe, działki nr: 307/5, 307/6, 307/7, 307/8, 307/9, 307/13, 307/14, 307/15 i 307/16 oraz fragmenty działek nr: 307/2, 307/3, 307/4, 307/10, 307/11 i 307/12 obręb W-44, objęte przystąpieniem, pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy i przeznaczono w projekcie planu na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej (2RN-ZN).

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy stałoby w sprzeczności z ustaleniami Studium. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju nowych terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona niezurbanizowanych terenów wspierających system ekologiczny Miasta oraz ochrona walorów krajobrazowych terenów otwartych. Projekt planu wprowadza zakaz lokalizacji budynków we wszystkich terenach RN-ZN. Należy wyjaśnić, że zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy procesy budowlane oraz wydawane na ich podstawie pozwolenia na budowę, pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium oraz projektem planu miejscowego. Niemniej jednak ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, pozostają w mocy i mogą być realizowane zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów otwartych, co jest zgodne z obecnym użytkowaniem oraz zapisami Studium i dąży do zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru poprzez zakaz wyznaczenia nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania. Studium w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” dopuszcza możliwość włączenia w granice tych terenów, nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejącej zabudowy i jednocześnie definiuje pojęcie „granice istniejącego zainwestowania” – należy przez to rozumieć część nieruchomości, na której zlokalizowane są obiekty budowlane. Wskazane w uwadze działki są nieruchomościami tworzącymi obszar pozbawionymi obiektów budowlanych.

W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dotychczasowego zagospodarowania i zabudowy w granicach istniejących podziałów własnościowych i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności”, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Zawartość prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została opracowana w dostosowaniu do obowiązujących przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 51, 52 i 53), a także wytycznych Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi. Należy dodać, że projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi. Wymienione instytucje nie stwierdziły braków w przedstawionej prognozie środowiskowej, a przekazane im materiały zaopiniowały bez uwag.

Ponadto należy wyjaśnić, że granice przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego nie obejmują planowanego przebiegu trasy kolei dużych prędkości oraz w większości obszaru rezerwacji Inwestycji Towarzyszącej Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu, wyznaczonego w zarządzeniu Nr 117/2024 Wojewody Łódzkiego z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie planu rezerwacji obszaru Inwestycji Towarzyszącej Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4946). Jest to inwestycja celu publicznego, na obszarze której, zgodnie z ww. zarządzeniem, będą stosowane szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, niezależnie od ustaleń planu miejscowego.

Pozostałe części działek nr: 307/2, 307/3 i 307/4, 307/10, 307/11 i 307/12 w obrębie W-44, znajdują się poza obszarem objętym przystąpieniem do sporządzenia planu. Uwagi do planu miejscowego są rozpatrywane wyłącznie dla części działek objętych przystąpieniem.

Pozostałe wątki wskazane w uwadze wykraczają poza zakres merytoryczny planu miejscowego określony ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/881/26

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 13 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi Gminy należy:

- wyposażenie terenów dróg publicznych w sieć oświetlenia ulicznego,
- budowa sieci infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna).

Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu Gminy objętych wieloletnią prognozą finansową.

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet Gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także innych możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXX/881/26
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 13 maja 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę